

Wolu-Inter-Quartiers ASBL

Woluwe-Saint-Lambert, le 22 septembre 2017

À l'attention du Collège des Bourgmestre et Échevins
et des membres de la Commission de Concertation
de Woluwe-Saint-Lambert
Avenue Paul Hymans, 2
1200 Woluwe-Saint-Lambert

Concerne: Demande mixte de permis d'urbanisme et d'environnement pour le bien situé Rue de la Rive, 77.

Madame, Monsieur

Tout d'abord, nous tenons à affirmer notre soutien aux nombreuses réactions des riverains et à la pétition qu'ils ont diffusée.

Nous nous opposons fermement à la réalisation de ce projet, ainsi qu'à tout autre d'une ampleur comparable sur cette parcelle.

Nous souhaitons vous faire part de nos remarques.

- **Situation et calcul des superficies**

Nous tenons à rappeler à la Commission de Concertation que **cette parcelle, qui est partiellement affectée en zone verte, est une zone de repos et de refuge importante pour de nombreuses espèces**, dont plusieurs ont permis le classement du chemin du Vellemolen adjacent en zone Natura 2000. L'implantation d'une densité aussi importante de logements en bordure de la zone Natura 2000 ne peut qu'avoir un impact direct sur la zone elle-même comme sur sur la zone verte adjacente.

De plus, le demandeur justifie la densité du projet et les nombreuses dérogations par la présence-même de la zone verte adjacente, ce qui est inadmissible. En effet, si l'on recalcule les différents rapports permettant de se faire une idée de la densité du projet en utilisant seulement la surface de la zone affectée à l'habitation, on constate **une densification et une imperméabilisation massive de projet du demandeur.**

Superficie totale	8331,85 m ²	Superficie constructible	2535 m ²
	Existant	Projeté par le demandeur	Projeté en prenant en compte que la surface constructible
P/S	0.064	0.438	1.42
I/S	0.02	0.11	0.60
S/L	8331,85	260,37	79,22

Source : Annexe I cadre VI de la demande de permis d'urbanisme et BruGIS.

Wolu-Inter-Quartiers ASBL

La manière dont ces chiffres sont présentés dans les documents mis à l'enquête publique ne permet pas au citoyen de se faire une idée correcte de l'ampleur du projet.

- **Démolition et patrimoine**

La réalisation du projet du demandeur nécessite la démolition de la maison art déco présente actuellement sur la parcelle. Datant de la fin des années 30, elle n'offre, selon le demandeur, aucun intérêt architectural. À notre sens, **le porche et les nombreuses ferronneries présentent bel et bien un intérêt particulier et mérite d'être préservé**. De plus, l'option de la démolition est bien trop souvent mise en avant par les promoteurs, sans même explorer la piste d'une possible rénovation. Il est utile de rappeler également que la démolition pure et simple va entraîner un nombre important de matériaux à éliminer (énergie grise), alourdissant le bilan carbone du projet.

- **Implantation, hauteur et gabarit**

Le projet proposé par le demandeur est en dérogation sur de nombreux points. Le projet est trop imposant, il propose une imperméabilisation de 60% de la surface en zone habitable et est implanté, comme dit plus haut, en bordure immédiate de la zone « verte ». Cette implantation pose également le problème de la nécessité de limiter l'impact du chantier à la seule zone destinée à l'habitation. En effet, nous mettons en doute la capacité du demandeur de construire les immeubles tels que proposés sans faire circuler les engins de chantiers dans la zone verte par exemple.

« L'accès à la partie du site reprise en zone verte au PRAS sera strictement limité, sauf pour les travaux de rénovation du jardin. » (Évaluation appropriée des incidences sur les sites Natura 2000 p.63)

« Le stockage de matériaux ou de déchets du côté du jardin de la propriété et de son étang devra être interdit. » (Évaluation appropriée des incidences sur les sites Natura 2000 p.66)

En outre, l'implantation proposée et le placement des citernes en zone de recul induiront de facto de sérieux problèmes quant au maintien de l'intégrité des racines des arbres remarquables adjacents.

De plus, le projet est en dérogation au RRU en hauteur. Les immeubles voisins pris en compte pour le calcul de la moyenne sont déjà fort hauts et imposants pour une rue aussi étroite. La demande de cette dérogation aurait dû être évitée, d'autant plus que la hauteur des bâtiments projetés va entraîner une perte d'ensoleillement pour les habitations voisines.

- **Zone verte et son utilisation**

Le demandeur propose dans son projet de faire de la zone verte adjacente un jardin destiné à une fréquentation humaine régulière. Plusieurs utilisations sont avancées : comme les promenades

Wolu-Inter-Quartiers ASBL

des chiens, la tenue de barbecues¹, terrains de jeux (foot, frisbee ...)² ... Or **ce type d'activité ne respecte pas l'affectation prévue pour cette zone qui est une zone verte !**

En effet, les zones vertes sont destinées « à la conservation et à la régénération du milieu naturel », l'utilisation et les activités envisagées par le demandeur conviendraient mieux à une zone de « parc » ou de « sports ou de loisir en plein air ». **C'est grâce à une utilisation inadaptée de la zone verte que le demandeur s'épargne l'aménagement d'un jardin et de zone perméable sur la zone d'habitation.**

Zones vertes

Ces zones sont destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel.

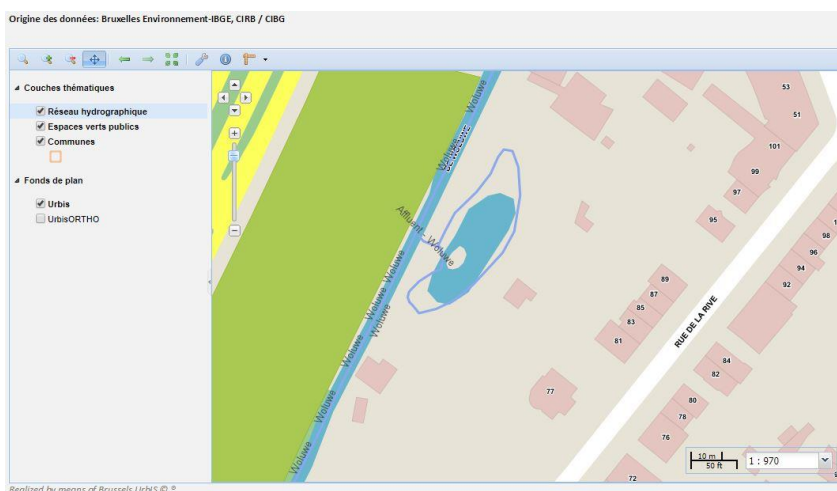
Elles sont essentiellement affectées à la végétation et aux plans d'eau qui constituent les éléments essentiels du paysage. Elles sont entretenues ou aménagées afin de garantir leur intérêt scientifique ou esthétique ou afin de remplir leur rôle social ou pédagogique.

Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones ou directement complémentaires à leur fonction sociale sans que puisse être mise en cause leur unité ou leur valeur scientifique, pédagogique ou esthétique. [...] (PRAS)

D'ailleurs, le demandeur justifie sept demandes de dérogation par la présence de la zone verte adjacente, ce qui n'est pas recevable à notre sens.

• Gestion de l'eau et pollution

Le projet se situe sur une parcelle humide qui abrite une nappe phréatique importante qui alimente plus que probablement l'étang en fond de parcelle. Ce dernier alimente lui-même la Woluwe dont il est considéré comme un affluent.



¹ Évaluation appropriée des incidences sur les sites Natura 2000 ; Agora ; p.49

² Évaluation appropriée des incidences sur les sites Natura 2000 ; Agora ; p.71

Wolu-Inter-Quartiers ASBL

La création d'un « demi » sous-sol risque de perturber cette nappe et d'entraîner des migrations vers des parcelles voisines risquant ainsi d'endommager des caves et sous-sol voisins. Le demandeur affirme que le sous-sol sera au-dessus de la nappe phréatique, mais la mesure du niveau de la nappe à un instant « T » de surcroît en période de sécheresse³ n'est pas pertinente ni représentative.

Nous demandons à ce qu'une étude hydrogéologique plus poussée soit mise en œuvre avant tous travaux afin d'infirmier ou non la présence d'une source sur la parcelle et d'envisager les possibles migrations de la nappe phréatique en cas de construction.

En outre, nous demandons que les plus grandes précautions soient prises quant à la citerne de mazout enfouie sur la parcelle afin d'éviter tout risque de fuite et de pollution de la nappe, de l'étang et de la Woluwe.

- **Biodiversité et protection de la faune et de la flore sauvage**

L'évaluation appropriée des incidences sur les sites Natura 2000 fait part d'une série de mesures préconisées pour les travaux et pour l'utilisation des futurs bâtiments. Nous souhaitons que l'ensemble de ces mesures soient mises en place, et tenons à ce que **des contrôles réguliers soient effectués afin de s'assurer du bon déroulement du chantier** et de la limitation au maximum de ces incidences. Pour ce qui est des mesures relatives à l'utilisation des bâtiments, nous souhaitons qu'une convention soit réalisée avec la future copropriété afin de s'assurer de leur respect.

Rappelons que la faune sauvage est protégée en Région de Bruxelles-Capitale et que la préservation de la richesse de la vallée de la Woluwe en termes de biodiversité doit primer face aux intérêts économiques.

- **Mobilité**

Le projet prévoit 36 emplacements de parking (+ 1 emplacement moto) pour un total de 32 logements, ce qui est plus que la norme du RRU. Néanmoins, la rue de la Rive est une rue qui subit une forte pression en matière de stationnement, l'arrivée de nouvelles voitures en stationnement va avoir un impact sur les conditions de circulation de la rue déjà fort fréquentée due à la présence de deux écoles à proximité immédiate.

En outre, nous aurions souhaité que la capacité du local vélo soit augmentée et qu'un espace soit prévu pour les poussettes. Nous insistons également pour que ces locaux soient divisés et répartis afin d'éviter toutes formes de dégradations.

- **Divers**

En parcourant le dossier, nous avons d'autres remarques :

- Aucun accès direct à la zone verte n'est mis en place pour son entretien.
- On annonce le maintien de la dalle de béton du terrain de tennis et sa transformation en gazon qu'en est-il ?

³ <http://plus.lesoir.be/112091/article/2017-09-02/la-belgique-connaît-une-secheresse-depuis-plus-dun>

Wolu-Inter-Quartiers ASBL

- La nécessité de curer l'étang est plusieurs fois citée néanmoins, ce curetage n'est pas prévu.
- Qu'en est-il de la passerelle qui rejoint la promenade du Vellemolen ; sera-t-elle rénovée ?
- Est-il possible d'obtenir un plan paysagé du projet ?
- Afin de garantir le fonctionnement des noues, une étude de perméabilité a-t-elle été réalisée ?
- La présence de renard est quasi avérée sur la parcelle, quelles mesures vont être prises pour éviter tout dérangement ?
- Un tuyau venant de la parcelle se déverse dans la Woluwe à une dizaine de mètres de la passerelle, est-ce le trop-plein de l'étang ?

En conclusion, ce projet nous semble trop imposant compte tenu de la proximité de la zone Natura 2000 et de la une zone verte où se trouve probablement source. Un projet d'une telle ampleur aura des incidences néfastes non seulement sur l'environnement, la faune et la flore environnante mais aussi sur le quartier lui-même.

Pour l'ensemble des raisons que nous avons citées dans ce courrier, nous souhaitons que la Commission de Concertation rende un avis défavorable au projet tel que présenté.

Nous souhaitons être convoqués à la réunion de la Commission de Concertation qui traitera de ce dossier.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à notre sincère considération.

Nicolas Moulin,
Coordinateur.

Geneviève Vermoelen,
Administratrice.